

# aktiv.



Kjedet enebolig over 3  
plan innerst i rolig blindvei

**Speidersletta 22**





Daglig leder / Advokat  
**Johan Orlin**

Mobil: 92 09 78 00  
E-post: jo@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum  
Gml. Ringeriksvei 37, 1318  
Bekkestua



## Landlig, rolig og usjenert - mye sol og flott utsikt!

*Velkommen til en bolig med god standard og mange barne- og familievennlige trekk*

Vi i Aktiv Bærum har gleden av å presentere en hyggelig bolig beliggende innerst i en rolig blindvei i Trulsrudmarka – like ved Lommedalen skole.

Boligen som ble oppført i 2002 holder en gjennomgående god standard, og inneholder bl.a spisekjøkken med god skap- og benkeplass, en stor og lys stue med peisovn, romslig kjellestue, 4 soverom og pent bad i 2. etasje, godt med bodplass, samt carport med plass til 2 biler.

Boligen ligger meget usjenert og rolig til med sol fra morgen til kveld og fine utsiktsforhold fra både stor terrasse over carport, stor terrasseplattning og hage.

Eiendommen grenser mot et friareal og i nærområdet finner du barnehager, flere lekeplasser og friområder, god offentlig kommunikasjon, butikktilbud, idrettsanlegg, Krydsby alpinbakke, to golfbaner og ridesenter. Området grenser også til marka med flott turterreng sommer som vinter.

Velkommen til visning!

Oppdragsansvarlig  
**Johan Orlin**





# Speidersletta 22

## Innhold

Tiltalende kjedet enebolig med god planløsning og gjennomgående god standard. Boligen ligger meget usjenert og rolig til i ende av blindvei, med sol fra morgen til kveld og fine utsiktsforhold fra både stor terrasse over carport, stor terrasseplattng og hage. Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i boligen. Boligen ligger som siste bolig mot sydvest av 4 kjedede eneboliger. Mellom boligene er det carporter/terrasser.

### 1. etasje består av:

- Entré/hall med varmekabler under flislagt gulvdel og god plass for av- og påkledning.
- Romsdig separat wc med varmekabler i flislagt gulv, toalett og heldekkende servant over benkeskap med profilerte fronter.
- Stort kjøkken med meget god spisepest, Sigdal innredning med god skap- og benkeplass, opplegg for oppvaskmaskin og integrert komfyr og koketopp. Ventilator med kanal til yttervegg. Vinduer i to retninger gir godt med lys inn i rommet.
- Romsdig stue med peisovn, god og naturlig plass for både spisestue og sofagruppe, trapp til 2. etasje og kjeller, store vindusflater i to retninger som gir mye lys, samt egen utgang til hage og terrasse.

### 2. etasje består av:

- Romsdig gangareal med bod/garderoberom og naturlig kontorplass ved pipeløp. Det er mulighet for ekstra bod på ca. 2,5 m<sup>2</sup> der det i dag er kontorplass.
- Meget pent flislagt bad / wc med varmekabler i gulv, heldekkende servant over benkeseksjon med profilerte fronter, toalett, stort takvindu og innfliset badekar med dusj bak svingbar glassvegg.

### - 4 soverom hvorav

hovedsoverom er romslig med fransk balkong og eget garderoberom / walk-in closet. Ett soverom har utgang via dobbel terrassedør til ca. 38 m<sup>2</sup> solrik terrasse. Dette rommet kan også fint fungere som loftstue/tv-stue etc.

### Kjeller består av:

- Trappgang med gulvarme.
- Romsdig kjellerstue med pipeløp (mulighet for ildsted) og gulvarme.
- Vaskerom med dusjkabinett, skyllekum, opplegg for vaske-maskin og varmekabler i gulv.
- Garderoberom med gulvarme, 2 store skyvedørsgarderober og egen utgang.
- Stor lagringsbod/teknisk rom. I tillegg er det en utvendig sportsbod i tilknytning til carporten. Boden har innlagt strøm.

## ANNET:

Utvendig sportsbod og markterrassse er oppført utenfor regulert byggegrense, og en mindre del av markterrassen går inn på nabotomten (gnr. 99 nr. 317) som er regulert til felles lekeareal. Bod og markterrassse er oppført av tidligere eier uten søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, og utgjør ulovlige byggetiltak. Markterrassen er for stor (over 50 m<sup>2</sup>) og delvis for høy (over 0,5 m) til å unngå byggemelding.

Det ble søkt om etterfølgende godkjennelse og dispensasjon for bodtilbygg av nåværende eiere ved advokat Randi Gustad den 28.10.2014. Kommunen har per dags dato ikke besvart denne søknaden.

Det vil ifølge kommunen ikke gis etterfølgende godkjennning og dispensasjon av markterrassen da den privatiserer del av felles lekeplass. Fjerning av terrassedel på nabotomt kan derfor bli pålagt av kommunen. For øvrig har sameiet (Trulsrudmarka områdelag 1) gitt skriftlig erklæring på at det er ok at eiendommen beholder dagens terrasseløsning slik den er.

Det er ikke søkt om etterfølgende godkjennelse og dispensasjon for markterrassse som er innenfor tomtegrensen.





## Standard

Boligen er lys og tiltalende med en gjennomgående god standard, og med sin rolige og usjenerte beliggenhet og solrike terrasser/utearealer gir dette eiendommen en meget barne- og familievennlig atmosfære.

Huset ble utvendig malt i 2013, og det er dels lagt nye terrassebord på terrassen i 2. etasje.

På gulv er det i 1. etasje parkett i stue, nyere laminat på kjøkken samt fliser på separat wc og i inngangsparti. Parkett og trapp ble slipt i 2016. I 2. etasje er det laminat på gulv (nyere laminat på 2 soverom), samt fliser på badet. I kjeller er det fliser på gulv i alle rom, samt malt betong i bod.

På innvendige veggger er det malt panel og malte flater samt fliser på bad, og i himlinger er det malte flater, panel og malt panel.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke kravene til lysforhold for stue/varig opphold.

Se for øvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om boligens standard.

## Beliggenhet

Boligen har en landlig og meget usjenert beliggenhet i meget barnevennlige omgivelser innerst i en rolig blindvei i Trulsrudmarka. Eiendommen grenser mot et friareal og har flotte utsiktsforhold og sol fra morgen til kveld. Lommedalen skole med klassetrinn 1. – 7. klasse og SFO (se [www.lommedalskole.no](http://www.lommedalskole.no)) er like i nærheten, og i nærområdet finner du barnehager, flere

lekeplasser og friområder, god offentlig kommunikasjon, butikktilbud, idrettsanlegg, Krydsby alpinbakke, to golfbaner og ridesenter.

Området grenser også til marka med flott turterrenge sommer som vinter – et perfekt utgangspunkt for flotte turopplevelser for hele familien. Her kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren og gå ut på skitur i preparerte løyper. Om sommeren er idylliske Burudvann med fine badestrender et populært fint alternativ.

Det er kun 5 minutter med bil til Bærums Verk med et godt og variert utvalg av forretninger, samt postkontor, bar og restauranter.

Speidersletta ligger ca. 400 meter vest for Lommedalen skole. I Lommedalsveien er det gode bussforbindelser inkludert ekspressbuss til Sandvika og Oslo sentrum.

## Bebyggelse

Eiendommen har 1/369-dels tinglyst ideell andel i 3 realsameier med hhv. gnr. 99, bnr. 156, 157 og 158.

Bnr. 156 er tomtareal på 2.845 m<sup>2</sup> bestående av felles lekeareal og felles avkjørsel.

Bnr. 157 er tomtareal på 1.652 m<sup>2</sup> bestående av felles lekeareal og felles avkjørsel.

Bnr. 158 er tomtareal på 1.541 m<sup>2</sup> bestående av felles lekeareal.

Det må påregnes at eiendommen må dekke sin andel av kostnadene ved evt. nødvendig vedlikehold av disse fellesarealene.

## **Adkomst**

Offentlig og privat. Enkel adkomst til eiendommen fra gaten.

Fra Lommedalsveien, følg Skolegata, så Elen Weaas vei, ta til høyre inn Trulsrudskogen. Speidersletta er andre stikkvei til venstre.

## **Beskrivelse av eiendommen**

### **Byggemåte**

Kjedet enebolig i betong, mur og trekonstruksjoner. Boligen har hovedkonstruksjon av bindingsverksvegger med utvendig kledning av panel. Etasjeskille i trekonstruksjon. Takkonstruksjon er bygget som saltak og tekkt med takstein. Det er snøfangere på taket. Grunnmur av betong. Ifølge selger ble boligen drenert på nytt i 2003.

### **Areal**

Bra/P-rom: 221/198 m<sup>2</sup>

1. etasje: Bta / Bra / P-areal: 80 / 74 / 74 m<sup>2</sup>

2. etasje: Bta / Bra / P-areal: 80 / 74 / 71 m<sup>2</sup>

Kjeller: Bta / Bra / P-areal: 80 / 73 / 53 m<sup>2</sup>

Totalt: Bta / Bra / P-areal: 240 / 221 / 198 m<sup>2</sup>

Totalt sekundær-rom: Bra. 23 m<sup>2</sup>

Følgende rom inngår i primærareal:

Alle rom utenom 3 m<sup>2</sup> bod i

trappegang i 2. etasje og 20 m<sup>2</sup> bod/teknisk rom i kjeller.

### **Annet:**

Utendørs sportsbod på ca 6,7 m<sup>2</sup>

Terrasse over carport på ca 38 m<sup>2</sup>

Markterrasse på ca. 65 m<sup>2</sup>

### **Utstyr**

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert i boligen. Det var service på anlegget i 2016.

Sentralstøvsuger med motor i kjellerbod.

Sikringsskap med hovedkurs og 16 fordelingskurser med automatsikringer. Noen endringer er foretatt etter byggeår og det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet. Sikringsskap er plassert på vegg i trappegang i kjeller.

Canal Digital kabel-tv og bredbåndstilknytning.

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.

Verisure brann-/tyverialarm er ikke tilkoblet sentral/ikke i drift, men medfølger slik det står.

Markise over terrasse.

Utendørs belysning, strømuttak og vannuttak.

## **Oppvarming**

Elektrisk. Det er varmekabler i gulv på bad, separat wc, flislagt del i inngangsparti, samt i alle rom i kjeller unntatt bod. I tillegg vedfyring med peisovn i stue. Det er også pipeløp i kjellerstue med mulighet for tilkobling av ildsted.

## **Tomten**

Pent opparbeidet eiet tomt på 875 m<sup>2</sup> med plen, blomsterbed, busker og trær. Stor usjenert terrasseplattin i front av boligen. Innkjørsel og gårdslass er belagt med belegningsstein.

Boligen deler fellesareal med ballslitte ytterst i gaten og flere mindre lekeplasser.

## **Parkering**

Carport på ca. 30 m<sup>2</sup> med plass til 2 biler på egen tomt.

## **Vei/vann/avløp**

Offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning.

Tilknytning avløp: Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

De private ledningene ble første gang lagt i 2001 iflg. Bærum kommune.









# Speidersletta 22

## Ligningsverdi

Ligningsverdi som primærbolig kr 1 690 093 per 31.12.14  
 Ligningsverdi som sekundærbolig kr 4 056 223 per 31.12.14

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 11 535 pr. år

## Faste løpende kostnader

Det må påregnes sedvanlige kostnader til strømforbruk, husforsikring, kabel-TV, internett og evt. alarmtilknytning hvis dette ønskes.

Ifølge selger var siste års strømforbruk på 25.874 kWh.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest for boligen datert 12.12.2002 foreligger og er vedlagt i salgsoppgaven.

## Utleie

Tillatt.

## Konsesjon

Ikke aktuelt.

## Odel

Ikke aktuelt.

## Diverse

Det betales kr. 1.500,- per år til Trulsrudmarka områdelag for vedlikehold av lekeplasser, ballslette, brøyting m.m.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
 Gnr. 99 Bnr. 181 i Bærum kommune

## Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:  
 Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Eiendommen har tinglyst andel i realsameier:

990580 OPPRETELSE AV REALSAMEIE. DENNE MatrikkelehenHeten HAR ANDEL I: 0219 / 99 / 156 / / IDEELL: 1 / 39.

990581 OPPRETELSE AV REALSAMEIE. DENNE MatrikkelehenHeten HAR ANDEL I: 0219 / 99 / 157 / / IDEELL: 1 / 39.

990582 OPPRETELSE AV REALSAMEIE. DENNE MatrikkelehenHeten HAR ANDEL I: 0219 / 99 / 158 / / IDEELL: 1 / 39.

Servitutter i grunn:

12.03.2002 7505 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE MatrikkelehenHeten MED FLERE.

## EIENDOMMENS RETTIGHETER – Servitutter:

28.02.2007 229378 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: 0219 / 99 / 317 / / GJELDER DENNE MatrikkelehenHeten MED FLERE.

## Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert for boligformål og følger Kommune-/kommunedelplan 2015 – 2030 med ikrafttredelse 17.06.2015. Gjeldende reguleringsplan er reg.plan nr. 1984010 – TRULSRUDMARKA med ikrafttredelse 25.09.1991 og gjeldende bebyggelsesplan er plan nr. 2000005 – TRULSRUDMARKA FELT A5 A6 ØSTRE DEL A7 med ikrafttredelse 26.06.2000. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn A6-2.

Nærrområdet er hovedsakelig regulert for konsentrert småhusbebyggelse, frittstående småhusbebyggelse, kjørevei og friarealer.

## Prisantydning inkl. omkostninger

7 000 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

9 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
 172,- (Panteattest kjøper)  
 525,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
 525,- (Tingl.gebyr skjøte)  
 175 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 000 000,-))

185 422,- (Omkostninger totalt)

7 185 422,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## **Oppgjør**

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

## **Øvrige kjøpsforhold**

### **Overtagelse**

Etter avtale. Oppgi ønsket overtagelse ved budgivning.

### **Eierskifteforsikring**

Selger har tegnet eierskifteforsikring, og har i denne forbindelse fylt ut egenerklæring vedrørende eiendommen som interessenter bes lese igjennom før budgivning. Egenerklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på [www.help.no](http://www.help.no) og ta kontakt med oss for ytterligere informasjon.

### **Energimerking**

Boligen har energimerke Orange D.

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som

muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6–3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6–3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreforske bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreforsket til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6–3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges eiendomsmeglerforbund av 1. februar 2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragstaker samtidig på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### **Lov om hvitvasking**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettlig ansvar overfor meglerforetaket.

### **Solgt "som den er"**

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3–9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Videre oppfordres det til å undersøke eiendommen nøyde, gjerne sammen med fagkyndig.

Eiendommen kan ha mangel i følgende tilfeller:

- 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3–7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- 2) Når selger har gitt uriktige

opplysninger om eiendommen, jf. avhl § 3-8. Tilsvarende gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er rettet i tide.  
3) Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktsselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg inkl. mva.**

Det er avtalt provisjon på 1% av salgssum. I tillegg påløper Tilretteleggingshonorar med kr. 12.500,- og Markedsføringspakke med kr. 17.900,-. Øvrige utlegg er på ca. kr. 20.000,-. Ved evt. oppsigelse av salgsoppdrag har megler rett på honorar kr. 15.000,- samt dekning for påløpte utlegg.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 23.10.2016 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

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

### **Tinglysing av hjemmel**

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

### **Informasjon om meglerforetaket**

Orlin & Partners AS  
Gml. Ringeriksvei 37, 1318  
Bekkestua  
Organisasjonsnummer:  
913168496

Daglig leder / Advokat  
Johan Orlin  
Tlf: 92 09 78 00  
E-post: jo@aktiv.no





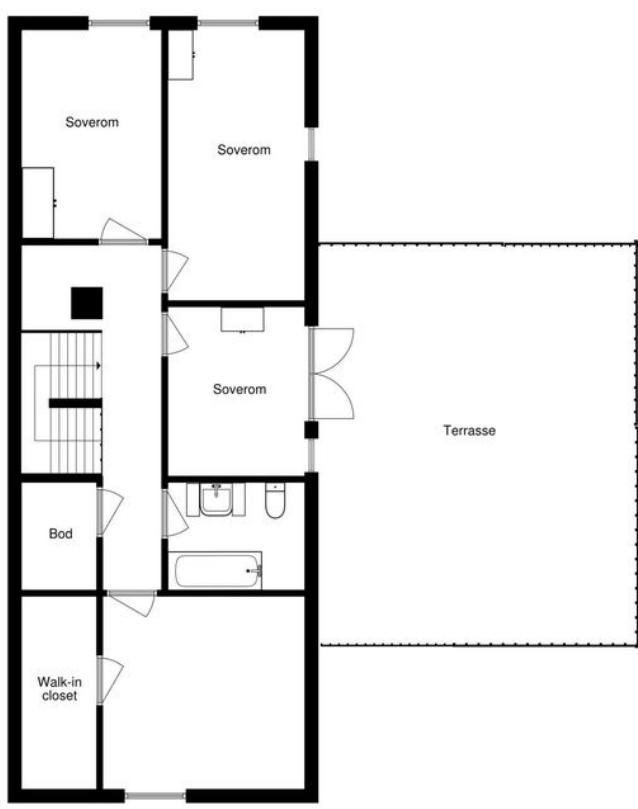








Kjeller



2.etg



1.etg







# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Speidersletta 22, 1350 LOMMELDEN**

Gnr 99: Bnr 181  
0219 BÆRUM KOMMUNE  
Enebolig i kjede over tre plan

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Sivilingeniør Ivar Mjøs**  
Telefon: 917 72 901  
E-post: ivar@takstgruppen.com  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**TAKST4U AS**  
Strøket 5, 1383 ASKER  
Telefon: 91 77 29 01  
Organisasjonsnr: 916 127 219

**TAKSTGRUPPEN**  
[www.takstgruppen.com](http://www.takstgruppen.com)

Dato befaring: 18.10.2016  
Utskriftsdato: 20.10.2016  
Oppdrag nr: 16182



## ØVRIGE KJØPSVILKÅR

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
Strøket 5, 1383 ASKER  
Telefon: 91 77 29 01



## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENNS AVGRENNSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understreses at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tifredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkeler angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkeler.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivå fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspisieres normalt fra loft/innside og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinntredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspisieres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakker. Stikktakker er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrøm og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspiseret.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
 Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
 Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
 Strøket 5, 1383 ASKER  
 Telefon: 91 77 29 01



#### LEVETIDSBEKRAKNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gir seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktingen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelse etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelsesvirker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspisere ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelse er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenvå.
- Referansenvå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenvå.
- Stikkatninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkningene og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenvået, gradert i forhold til avvik fra referansenvået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befarringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpeemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekrenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktet for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Referansenvået for vurdering av tilstand er bygningens/-delenes etableringsår og for vurdering av svikt er gjeldende lover/forskrifter på etableringstidspunktet samt normal håndverksmessig utførelse. Det er ikke foretatt kontrollmålinger i forhold til toleransekrav i NS 3420. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenvå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angeldende forhold ikke har lett seg bringe på det rene. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på befarringsdagen. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten. Forøvrig er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befarringsdagen eller som er beskrevet i taksten. Tilstandsgraden TG 2-3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelsjer, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Krav til tetthet, isolering etc. er forhold som er vanskelige å oppdagere/konstatere etter de til en hver tid gjeldende byggeforskrifter. Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. I sluk kan det i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Det vil alltid fra takstmann sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden kan reduseres vesentlig. Det er viktig å merke seg at eier i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann, vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

## ØVRIGE KJØPSVILKÅR

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
Strøket 5, 1383 ASKER  
Telefon: 91 77 29 01



### Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

### Konklusjon tilstand

Kjedet enebolig fra 2002 med carport som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet.

#### Grunn og fundamenter, generelt

På inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser. Det tyder på at byggegrunnen kan være stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrund og stabilitet som kan gjøres.

#### Takkonstruksjon/-tekking

Takkonstruksjonen i tre har trolig sin tiltenkte planhet og styrke, uten at dette er målt, og det antas at denne er utført i henhold til kravene fra byggeåret. Nedløp bør føres vekk fra bygningen. Det er ukjent hvor nedløpet blir ført.

#### Yttervegger

Yttervegger med vinduer og dører er i god stand.

#### Piper, ovner og ildsteder

Pipeløp i elementpipe med vedovn.

#### VVS-installasjoner

Boligen har balansert ventilasjon.

Hovednettet er av plast. Avløpsrør i plast.

Undertegnede har formelt ikke vurdert rørtranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

#### Elkraft, generelt.

Anlegg fra byggeår.. Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget/eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området.

#### Baderom/vaskerom/toalettrom

Baderom, vaskerom og toalettrom fra byggeår.

#### Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med noen integrerte hvitevarer.

#### Innvendige overflater

Normal bruksslitasje på innvendige gulv-, vegg- og himlingsflater. Noen merker etter oppheng på veggger. Noen guloverflater med noe større slitasje samt noen flislagte gulv med bom.

#### Trapp

Moderne innvendig trapp i tre. Nøe slitasje på håndløper og søyler.

Utendørs trapp til kjeller i betong.

#### Terrasse

To store hyggelige terrasser.

#### Boder

Praktisk innendørs bod samt romslig utendørs sportsbod.

#### Carport

Carport med plass til to biler.

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
 Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
 Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
 Strøket 5, 1383 ASKER  
 Telefon: 91 77 29 01



ASKER, 20.10.2016



Sivilingeniør Ivar Mjøs  
 Takstmann  
 Telefon: 91 77 29 01

## Befarings- og eiendomsopplysninger

<b>Rapportdata</b>	
Kunde:	Gøril Anne Søvik og Torbjørn Sæterbø
Takstmann:	Ivar Mjøs
Befaring/tilstedet:	Befaringsdato: 18.10.2016. - Ivar Mjøs. Takstmann. - Eier.

<b>Eiendomsopplysninger</b>	
Eiend.betegnelse:	Enebolig i kjede over tre plan
Beliggenhet:	Kjedet enebolig med sentral og god beliggenhet i Trulsrudmarka/Lommedalen. Boligen ligger innerst i blindvei. Fra eiendommen har man flott utsikt ut over landskapet og gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveldstid.
Om tomten:	Enkelt opparbeidet tomt med plen, busker og noen trær. Belegningsstein i innkjørsel/gårds plass.
Regulering:	Regulert.
Adkomstvei:	Offentlig og privat.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.
Carport	Carport for to biler på ca 30 m <sup>2</sup> under terrassen.
Sportsbod	Utendørs sportsbod i enkel trekonstruksjon på ca 6,7 m <sup>2</sup> . Boden har innlagt strøm. Tilstand er ikke vurdert.

<b>Matrikkeldata</b>	
Matrikkel:	Kommune: 0219 BÆRUM Gnr: 99 Bnr: 181
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	875,1 m <sup>2</sup> Arealkilde: Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Gøril Anne Søvik og Torbjørn Sæterbø
Adresse:	Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

<b>Kilder/vedlegg</b>					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	18.10.2016	Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.			
Eiendomsverdi	17.10.2016	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.			
Kartverket (seeiendom.no)	18.10.2016	Tomtestørrelse			

## ØVRIGE KJØPSVILKÅR

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
 Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
 Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
 Strøket 5, 1383 ASKER  
 Telefon: 91 77 29 01



### Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist.

### Andre forhold

Forsikring:	Selskap: If. Avtalenr: 8782756. Type: Fullverdi.
-------------	--

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

Byggeår:	2002 Kilde: Eiendomsverdi AS
Anvendelse:	Enebolig i kjede over tre plan

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	80	74	71	3	Trappegang, 3 soverom, bad, gjesterom, omkleddningsrom og bod.  Stort soverom med dør til fransk balkong.  Gjesterom med utgang til terrasse over carport og bod. Terrassen er på ca 38 m <sup>2</sup> .
1. etasje	80	74	74		Vindfang/gang, stue, toalett og kjøkken med spiseplass.  Stuen har utgang til terrasse på ca 65 m <sup>2</sup> og videre til hage samt gårds plass.
Kjeller	80	73	53	20	Trapperom, vaskerom, kjellerstue, gang og bod/teknisk rom.  Gang med utgang til carport via utendørs trapp.  Kjellerstue tilfredsstiller ikke kravene til lysforhold for stue.  Innvendig målte arealer. Bruttomål skjønnsmessig beregnet.
<b>Sum bygning:</b>	<b>240</b>	<b>221</b>	<b>198</b>	<b>23</b>	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
 Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
 Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
 Strøket 5, 1383 ASKER  
 Telefon: 91 77 29 01



### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	3 soverom, bad, trappegang, gjesterom, omkledningsrom	Bod
1. etasje	Vindfang/gang, stue, toalett, kjøkken	
Kjeller	Trapperom, vaskerom, kjellerstue, gang	Bod/teknisk rom

## Konstruksjoner

### Enebolig

#### Bygning generelt - Enebolig

##### Bygning, generelt

Beskrivelse:	Bolig i betong, mur og trekonstruksjoner.
Vedlikehold ol:	Bygningen, som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

#### Grunn og fundament - Enebolig

Vurdering av byggegrund og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

##### Grunn og fundament, generelt

Beskrivelse:	Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrund det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkeler eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen kan være stabil.

#### Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

##### Drenering

Beskrivelse:	Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetid. Det er opplyst at boligen er dreneret på nytt i 2003.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad gitt ut fra alder.

#### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

# ØVRIGE KJØPSVILKÅR

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
 Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
 Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
 Strøket 5, 1383 ASKER  
 Telefon: 91 77 29 01



## Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik.

TG: 1

## Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

## Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer fra byggeår. Takvindu i baderom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av Trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er i god stand. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik. Det var på befaringsdagen ikke mulig å undersøke tilstanden på takvinduet pga dårlige værforhold.

TG: 1

## Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Entrédør med sidevindu. Terrassedør med glassfelt. Dobbel terrassedør 2. etasje. På befaringsdagen hadde døren til fransk balkong noen skader. Døren vil i følge eier bli skiftet før salg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene har noe slitasje på karmer og dørblad. Enkelte dører tar litt i karm/sokkel. Noe slitasje på pakningslister. Tilstandsgrad satt ut fra slitasje. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG: 2

## Innvendige dører

Beskrivelse:	Hvite profilerte dører med tre "speil". Noen skyvedører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er i hovedsak i god stand. Noe slitasje på karmer, samt noen dører med hakk og merker. Enkelte dører tar litt i karm/sokkel. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik.

TG: 1

## Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

## Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjoner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegradi i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjoner/-merker på kontrollstedene.

TG: 1

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
 Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
 Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
 Strøket 5, 1383 ASKER  
 Telefon: 91 77 29 01



### Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekksmaterialer.

#### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Det er snøfangere på taket.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttertaket oppleves å ha tiltenkt funksjon. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktget fra bakkenivå.

TG: 1

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

#### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Tretrapp fra byggeår mellom etasjene. Trappen har to håndløpere. Åpne og lukkede trinn.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen er i god stand. Noen skader i malte håndløpere og søyler. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik.

TG: 1

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse utenfor gjesterom i 2. etasje. Terrassen har nye terrassebord som dekke (noen bord gjenstod å skifte på befaringstidspunktet). Rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Terrassen er taket på carport samt utvendig sportsbod. Tetteskikt antatt som papp. Det er på befaringsdagen ingen synlige tegn til lekkasjer. Det er viktig at løv og annet rusk fjernes slik at vann kan renne ut. Tilstandsgrad ikke vurdert.

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon utenfor stue i 1. etasje. Plattingen er på ca 65 m <sup>2</sup> .
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Plattingen er fra byggeår. Tilstandsgrad ikke angitt.

TG: 1

### Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Peisovn med glassfelt i stue. Elementpipe.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering:	Håndtaket på ovnen er noe defekt. Peisovnen er ikke funksjonsprøvd. Takstmannen har ikke kontrollert pipe/fyringssted. Dette bør gjøres av egnet personell.

### Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

# ØVRIGE KJØPSVILKÅR

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
Strøket 5, 1383 ASKER  
Telefon: 91 77 29 01



## Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert vesentlige skjevheter. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Vaskerom - Enebolig

Det er fuktårerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktåreringer med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på gulv med varmekabler. Sluk i PVC. Skyllekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det antas at vaskerommet er oppført etter gjeldende normer på oppføringstidspunktet. Det er registrert bom i enkelte fliser.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Toalett

Beskrivelse:	Toalett, heldekkende servant på benkeskap med profilerte fronter. Speil med lys.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal brukssitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktårerutstyr i erfaringmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Innredningen er fra byggear. Hvitmalt innredning (bare på utsiden) med glatte fronter, laminat benkeplate med oppvaskbeslag. Integritt platenopp (induksjon) og stekeovn. Ventilator over komfyr med kanal til yttervegg. Brannslange i benkeskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Benkeplaten er noe slitt i underkant. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

## Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Parkett, laminat og fliser. Se eget punkt for baderomsgulv. Gulvvarme i alle rom i kjeller unntatt bodrom samt i baderom, toalettrom og flislagt del i vindfang.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvene er i all hovedsak i god stand. Det er registrert bom i enkelte fliser i flere av de flislagte rommene. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre skader/avvik. Gulvene i to soverom gis tilstandsgrad 2 ut fra slitasje. På kjøkken er nytt laminatgulv lagt over gammelt parkettgulv. Parkettgulvet var i følge eier skadet etter vannsøl.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
 Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
 Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
 Strøket 5, 1383 ASKER  
 Telefon: 91 77 29 01



#### Overflater på innvendige veggger

Beskrivelse:	Hovedsaklig malte glatte flater. Noe tapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Enkelte merker og hakk samt noe merker etter oppheng.        Det er utførrede vegger i kjeller. Utforede kjellervegger er en risiko og er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i kjellerstuevegg med fuktdektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det var noen utslag utover normale verdier på et lite område. Dette er tatt som stikkprøver og ikke langs alle yttervegger.        Nærmere undersøkelser anbefales.</p> <p>Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik eller alder.</p> <p>Utforede kjellervegger gis tilstandsgrad 2 pga risiko.</p>	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Hvitmalte glatte flater samt hvitt panel i 2. etasje. Ubehandlet panel i omkledningsrom og bodrom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal brukssitasje. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser med varmekabler. Sluk antatt i PVC under innebygget badekar.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderom fra byggeår antatt oppført etter gjeldende normer på oppføringstidspunktet. Normal brukssitasje på fliser. Sluk er ikke inspisert da dette ligger under badekar. Noe fall mot inspeksjonsluken i dette området og antatt videre fall mot sluk. Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre skader/avvik. Tilstandsgrad satt ut fra blant annet alder.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

#### Overflater på innvendige veggger - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal brukssitasje på fliser. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdektor (Protimeter MMS 2) på befaringen og det var ikke utslag utover normale verdier. Luftespalte under dør. Tilstandsgrad satt ut fra blant annet alder.	TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/>

#### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	PVC avløpsrør. Vannrør i plast Varmt forbruksvann fra ca 200 liters bereder i vaskerom. Berederen er fra byggeår. Utendørs vannuttak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad satt ut fra helhet og ikke mindre avvik.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/>

# ØVRIGE KJØPSVILKÅR

Matrikkel: Gnr 99: Bnr 181  
Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
Adresse: Speidersletta 22, 1350 LOMMEDALEN

TAKST4U AS  
Strøket 5, 1383 ASKER  
Telefon: 91 77 29 01



## Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarmingen er basert på elektrisitet med gulvvarme, panelovner i tillegg til peisovn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningsdelene er ikke funksjonsprøvd, men antas å fungerer med dagens tilstand. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

## Brannslokking, generelt

Beskrivelse:	Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal følge leiligheten ved salg.
Tilstandsvurdering:	Utstyret er ikke funksjonsprøvd og tilstandsgrad er ikke satt.

## Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjon
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det har vært service på anlegget i 2016. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Heldekkende servant på benkeseksjon med profilerte fronter samt speil med lys. Toalett og innebygget badekar med dusj bak svingbar glassvegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal brukslitasje. Toalettsetet er løst/skadet. Det var ikke mulig å inspisere under badekaret da inspeksjonsluken er festet med fugemasse. Tilstandsgrad satt ut fra blant annet alder.

## Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særsiktig nedenfor.

## Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Hovedkurs og 16 fordelingskurser med automatsikringer. Noen endringer er foretatt etter byggeår og det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ut over dette er ikke det elektriske anlegget vurdert, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. På generelt grunnlag anbefales el-sjekk.

## Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

## Skap og reoler

Beskrivelse:	Stor skyvedørsgarderobe i gang i kjeller samt garderober i omkleddningsrom og bodrom i 2. etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad gitt ut fra helhet og ikke mindre avvik.

## Annet - Enebolig

<b>Annet</b>	
Beskrivelse:	Alarm Sentralstøvsuger i bodrom. Utluft blåses inn i boden (ikke ut i det fri) Kabel - TV Eldre markise over terrasse (markisen er slitt). Utendørsbelysning og utendørs strømnettak.
Tilstandsvurdering:	Utstyret er ikke funksjonsprøvd, men antatt å være tilfredsstillende etter visuell besiktigelse. Tilstandsgrad ikke angitt.

**EGENERKLÆRINGSSKJEMA**inter **hannover**<sup>®</sup>

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragstid	58-16-0056		
Adresse	Speidersletta 22		
Postnummer	1350	Poststed	LOMMEDALEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 11 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If		Polise/avtale nr. 8782756
Selger 1 Fornavn	Gøril Sævik	Selger 1 Etternavn	Torbjørn Sæterbø

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER**

1. Kenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

 Nei  Ja

Kommentar

2. Kenner du til om det er utført arbeid på bad/vårområdet?

 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnslags/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnslags/dugnad

Kommentar

3. Kenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

 Nei  Ja

Kommentar

4. Kenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnslags/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnslags/dugnad

Kommentar

5. Kenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ny drenering lagt i 2003 - opplyst av tidligere eier

6. Kenner du til om det er/har vært problemer med illestend/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

 Nei  Ja

Kommentar

7. Kenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

 Nei  Ja

Kommentar

8. Kenner du til om det er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?

 Nei  Ja

Kommentar

9. Kenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sprekk i balkongdør på soverom 2 etg. utbedres innen kort tid

10. Kenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnslags/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnslags/dugnad

## ØVRIGE KJØPSVILKÅR

Redegjør for hva som er gjort og når	Nytt terrassegolv lagt på deler av terrassen over carport våren 2016
<b>11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrt, ventilasjon)?</b>	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsts/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsts/dugnad	
Firmanavn	TT Elektro as
Redegjør for hva som er gjort og når	skiftet termostat varmekabler i kjellerstue, lagt ny kurs til stekovn - utført august 2016
<b>11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?</b>	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	samsvarserklæring gjelder for mindre utvidelse av anlegg
<b>12. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyrt, ventilasjon, varmepumpe)?</b>	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis Ja, når, hva og av hvem	Service på ventilasjon juli 2016 - Aarseth Boligventilasjon
<b>13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>14. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?</b>	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>15. Kjenner du til om det foreligger påbud/hefteser/klav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?</b>	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Bod og terrasse er oppført uten godkjenning, deler av terrasse går over tomtegrense. Bod og terrasse er oppført av Byggolt i 2003
<b>16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>17. Er det foretatt radonmåling?</b>	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	Radonregisteret, målt i kjellerstue og kjøkken - høyeste verdi oppgitt
Når	2011
Verdi	43,55
<b>18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>19. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?</b>	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Bod og terrasse som nevnt i pkt 15
<b>20. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
<b>21. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?</b>	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, redgjøre	Laminatgolv på kjøkken er lagt over ødelagt parkett (sprukket opp pga vannsøl fra tidligere kjøleskap)

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**22. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

**23. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

**Tilleggskommentar****Eierskifteforsikring**

Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for eierskifteforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbuddet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres.

Det vil da være forsikringspremien på ny signéringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Norwegian Broker AS og Signere.no AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signere.no sine tjenester eller tredjepartslosninger, herunder BankID.

Søvik, Gøril

Signert av



Verifisert av  
Signere.no  
18.10.2016

BÆRUM KOMMUNE  
PLANSEKSJONEN



BYGGHOLT AS  
BÆRUMSVEIEN 473

1351 RUD

**FERDIGATTEST**

JOURNALNR.:2000-2286, BILAG 52  
GNR 99, BNR 157, PNR 22

TILTAKSADRESSE:

SPEIDERSLETTA 22

ARBEIDETS ART:

ENEBOLIG I KJEDE M/CARPORT HUS 22

TILTAKSHAVER:

BYGGHOLT AS

ANSVARLIG SØK/UTF:

BYGGHOLT AS

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon. Videre vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 19.04.2002. Dokumentasjonen godtgjør at feil og mangler som fremgikk av søknaden om brukstillatelse er rettet.  
Bygningssjefen har i dette tilfelle ikke utført stikkprovekontroll.

Sandvika den 12.12.2002

*Aud Freystein*  
Karoline Hasselgård  
Bygningssjef  
*for*

*Werner Angelsen*  
Werner Angelsen  
Saksbehandler

Kopi  
Kommunalteknisk seksjon (VA)

## ERKLÆRING

På vegne av Trulsrudmarka områdelag 1, org. Nr 985 885 672, erklærer jeg at det er ok at Speidersletta 22, gnr 99 bnr 181, beholder sin terrasse som er delvis bygget på sameiets tomt, gnr 99 bnr 317. Dette gjelder for nåværende og fremtidige eiere.

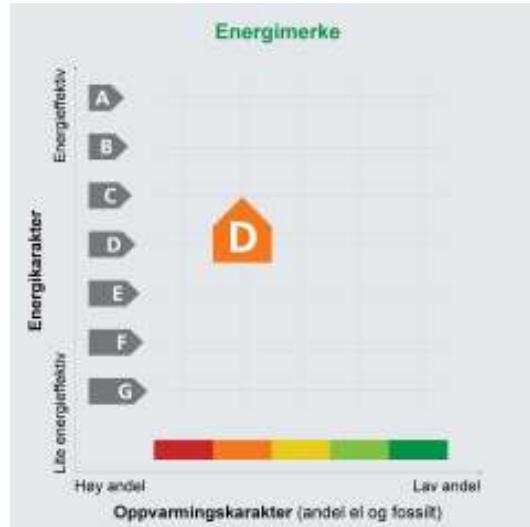
Bærum, 24/10-2016 

Tommy Stavrum  
Styrets leder

## ØVRIGE KJØPSVILKÅR



Adresse	Speidersletta 22
Postnr	1350
Sted	LOMMDALEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	99
Bnr.	181
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	18603098
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-714432
Dato	21.10.2016



Eier	Gøril Søvik
Innmeldt av	Gøril Søvik

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk: 25 874 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 874 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



**Bærum  
kommune**

Regulerings-/bebyggelsesplaner

Målestokk: 1:1 000

Dato 13.10.2016

<b>Bygninger</b>	Bygning	Bygningslinje	Fortauskant
	Takkant	Taksprang	Annet vegareal
	Bygningsdelelinje	Mønelinje	Avgrensing mot a
	Grunnmur	Eiendomsinformasjon	
	Takoverbygg	Eiendom	
	Takoverbyggkant	Vegsituasjon	
	Trapp inntil bygg, l	Veg	
	Veranda	Vegkant	
<b>Reguleringsplan/Bebyggle</b>			
	Frittliggende småh		
	Konsentrertsmåh		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		

ØVRIGE KJØPSVILKÅR



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1984010

**I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 25.09.1991 godkjent disse bestemmelser.**

## **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TRULSRUDMARKA**

### **§ 1**

#### **GENERELT**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

### **§ 2**

#### **BEBYGGELSESPPLAN**

Før byggetillatelse gis skal det foreligge bebyggelsesplan for det aktuelle felt i målestokk 1:500 og foreløpig utomhusplan i målestokk 1:200.

Bebyggesplanen skal fastlegge:

- Inndeling i tomteparseller
- Bebyggelsens plassering og høydepllassering, herunder boder, garasjer, utvidelsesmuligheter, høyder, takform og møneretning.
- Fellesarealer, herunder internt veisystem med inndeling i gang og kjøreveier, parkeringsplasser, lekarealer og utendørs oppholdsarealer.

Foreløpig utomhusplan skal vise:

- Nye terrenghøyder, nødvendige terregngforstørninger, utforming av lekearealene, utvendig belysning, utvendig opplegg for renovasjon og beplantning.

Før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis skal lekeplassene være opparbeidet og utstyrt i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det er ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg, underbygg eller forandre takform uten at det foreligger revidert, godkjent bebyggelsesplan.

### **§ 3**

#### **KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE**

I feltene A1-A7 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

For hvert enkelt felt sett under ett er tillatt bebygd areal BYA=25%. Verandaer inngår ikke i beregningen. Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6,0 m.

Boligenes takvinkel skal være lik innen hvert enkelt felt og kan være fra 34 til 40 grader.

Innen hvert felt skal det settes av minst 200 m<sup>2</sup> brukbare uteoppholdsarealer pr. boligenhet. Trafikk- og parkeringsarealer skal ikke inngå i beregningen.

Det skal opparbeides småbarnslekeplasser maksimalt 75 m fra boligenes inngangsparti.

Innen hvert felt skal det opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav halvparten skal være i garasje.

#### § 4

#### **FRITTLIGGENDE BEBYGGELSE**

I feltene B1-2, B5-B10 skal det oppføres frittliggende eneboliger eller tomannsboliger.

For eneboliger skal minste tomtestørrelse være 700 m<sup>2</sup>.

For tomannsboliger skal minste tomtestørrelse være 900m<sup>2</sup>.

For hver enkelt somt er tillatt bebygd areal BYA=20%.

Verandaer inngår ikke i beregningen.

Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 6,0 m.

Boligenes takvinkel skal være lik innen hvert enkelt felt og kan være fra 34 til 40 grader.

Vegger so ligger under 4m fra nabogrense må av hensyn til innkikk være vindusløse.

Innen hvert felt skal det settes av minst 300 m<sup>2</sup> brukbare uteoppholdsarealer pr. boligenhet, og 50 m<sup>2</sup> pr. hybelleilighet (1-romsleilighet). Trafikk- og parkeringsarealer skal ikke inngå i beregningen.

Innen hvert felt skal det opparbeides minst 2,3 biloppstillingsplasser pr. boligenhet og 1 pr. hybelleilighet.

Boligtomter med parkering på tomta skal ha snuplass på egen grunn. For tomter med atkomst til veiene 3d, 4c, 5, 6b, 7, 8, 9, 10 og 11 kan det dispenseres fra dette kravet, dersom det kan opparbeides 3 biloppstillingsplasser på tomta.

På tomter hvor utearealene er tilstrekkelige, og det kan opparbeides en ekstra biloppstillingsspill, kan det tillates en hybelleilighet i tilknytning til boligen.

#### § 5

#### **EKSISTERENDE BOLIGTOMTER**

Tomtene B3-B4 er eksisterende boligtomter hvor boligen kan utvides innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Tillatt bebygd areal BYA=20%. Tomtene tillates ikke delt.

For tomt B4 skal gesimshøyden ikke noe sted langs fasaden overstige 6,0 m.

For tomt B3 skal gesimshøyden ikke noe sted langs fasaden overstige 3,6 m.

#### § 6

#### **TRAFIKKOMRÅDER**

Før anleggsarbeide tar til skal detaljplan for opparbeidelse av trafikkarealene være fremlagt og godkjent. Det skal legges spesiell vekt på tilpasningen til eksisterende terrenge både i terrengarbeider og beplantninger.

Planene for vei 3a skal på forhånd være forelagt NVE og fylkesmannens Miljøvernnavdeling.

## § 7

### NATURVENOMRÅDE N1 OG N2

Innenfor områdene N1 og N2 skal eksisterende terrenge og vegetasjon bevares. Midlertidige anleggsarbeider, herunder lagring, tillates ikke.

## § 8

### SPESIALOMRÅDE BEVARING

I spesialområdet skal de eksisterende bygninger som er markert på planen bevares.

Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse skal det påses at bygningenes dimensjon, takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og karakter opprettholdes, føres tilbake til det opprinnelige utseendet eller videreutvikles i pakt med bygningenes verneverdi og funksjon.

Driftsbygningen kan fjernes eller erstattes med tilsvarende bygning som avviker fra eksisterende driftsbygnings dimensjon og form, men som er tilpasset stedets karakter.

Ytterligere boligbebyggelse kan tillates etter de regler som framgår av §2 og §4, med det tillegg at husene skal være tilpasset de bevaringsverdige bygningene når det gjelder takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og ytre karakter.

## § 9

### OFFENTLIG FRIOMRÅDE O1

Området kan brukes til turvei/lysløype. Terrenge og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

## § 10

### FELLESAREALER

Fellesarealene F1-F7 og F9-F13 er felles for hele planområdet.

F14 er felles for felt B10.

Fp1 er felles for felt B6. Fp2 er felles for felt B8 og B9.

Innenfor områdene F1, F2, F6, F7, F10, F11, F12 og F13 skal eksisterende terrenge og vegetasjon bevares. Midlertidige anleggsarbeider, herunder lagring, tillates ikke.

Fellesarealene F3, F4, F5, F9 og F14 skal opparbeides til det formål som er avmerket på planen.

Før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis skal fellesarealene være opparbeidet og utstyrt i samsvar med godkjent utomhusplan.

## § 11

**BEITEGJERDE**

Ifbm. Utbyggingen skal det settes opp nytt beitegjerde mellom boligområdet og utmark. Gjerdet skal være ferdig før det eksisterende beitegjerdet berøres.

oooOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2000005

**I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 26.06.2000 vedtatt disse bestemmelser.**

**BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPPLAN FOR TRULSRUDMARKA FELT A5, A6, F9, ØSTRE DEL A7.**

§1

**Generelt**

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med egen grense på plankartet.

§ 2

**Reguleringsformål**

Innenfor planområdet er det i medhold av plan- og bygningsloven § 25 avsatt slike formål:

**Byggeområder:**

Område for boliger, Felt A5-1, A5-2, A5-3, A6-1, A6-2, A7-1, A7-2

**Offentlig trafikkområde:**

Veger, herunder kjøreveger og fortau.

**Fellesområder:**

Felles avkjørsel og felles områder for parkering

Felles lekeareal for barn

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 gis slike bestemmelser om bruk og utforming av de enkelte områder innen planens avgrensning:

§ 3

**Område for boliger.**

I feltene A5-1, -2 og -3, A6-1 og -2 samt A7-1 og -2 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Byggegrense angir maksimalt tillatt utnyttelse av hver enkel parsell. Garasje/carport skal plasseres innenfor byggegrenser.

For bolighus skal gesimshøyden ikke overskride 6,0 meter unntatt for parsellene 1,2,3 og 7 i felt A5-1 der gesimshøyden kan være inntil 7,5 meter.

Bolighusene skal ha saltak med takvinkel fra 34 til 40 grader. Mønerettingen skal være parallelt med tomteparsellens legst side.

På bolighusene kan takoppløft (ark) tillates i delfelt A6-1, A7-2 samt i delfelt A5-1 parsell 1,2 og 7.

Påbygg over garasje/carport kan tillates inntil gesimshøyde på laveste tilliggende hus. På frittliggende garasje tillates ikke påbygg eller innredning av loft.

Boligene innen hvert delfelt skal ha lik takvinkel. Garasje og carport kan ha takvinkel lik bolighusene elle slakere, men ikke under 15 grader, eventuelt takterrasse. På frittliggende garasjer og carporter tillates ikke flatt tak med takterrasse.

Feltene A6-1 og A7-2 skal bebygges med tomannsboliger med en boenhet på hver parsell. Mønet bør ligge i tomtegrensen mellom to parseller.

Bygninger innen samme delfelt skal bygges samtidig etter en samlet plan.

Materialbruk og farge skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.

For hver bolig skal det opparbeides to biloppstillingsplasser, hvorav minst en til garasje/carport. Plassene kan opparbeides enten på egen eiendom, eller på fellesareal. Det skal også avsettes areal for snuplass på egen tomt for de eiendommene som har direkte utkjøring til offentlig vei.

Før byggetillatelse gis skal det for hvert delfelt foreligge en utomhusplan.

Slik plan skal vise:

- bygningers plassering i plan og høyde
- biloppstillingsplasser/garasjepllass
- koter som viser gammelt og nytt terreng
- nødvendige terrengforstørninger
- utforming av lekearealer
- eksisterende vegetasjon som skal bevares
- plassering av skap eller innhegning for renovasjon og postkasser
- utvendig belysning
- beplantning
- trafostasjon
- anleggsvei og rigg- og depotplassering

#### § 4

#### **Offentlig trafikkområde, veger**

Kjøreveger og fortau skal opparbeides etter traseer som vist på plankartet.

Opparbeidelse skal skje i henhold til Bærum kommunes veinormaler.

## § 5

### Fellesområder

#### Felles avkjørsel og felles område for parkering.

Område FA1 skal være felles for delfelt A5 -1 og A5 – 2.

Område FA2 skal være felles for delfelt A5 –3.

Område FA3 skal være felles for delfelt A6 –1.

Fellesområdene FA1 – FA3 skal opparbeides til kjøreadkomst etter traseer inntegnet på plankartet. Parkeringsplasser, skap/innhogning for renovasjon og postkasser kan plasseres på fellesområdene i henhold til utomhusplan.

#### Felles lekeareal

Fellesområdet FL 1 skal være felles for feltene A5 –1, A5-2 og felt A5 –3.

Fellesområdet FL 2 skal være felles for tomteparsellene A6 -1, A6 -2 og A7 –1.

Fellesområdet FL 3 skal være felles for tomteparsellene i felt A7 –2.

Fellesområdet F9 skal være felles for boligfeltene i hele Trulsrudmarka.

Fellesområdene FL 1 – 3 skal opparbeides til småbarnslekeplass. Det skal legges til rette for hensiktsmessig adkomst fra boligene til lekearealene.

Felt F9 skal opparbeides for ballspill og annen lek. Innen feltet kan det plasseres nettstasjon mot offentlig vei.

## § 6

### Rekkefølgebestemmelser

Før byggearbeidene starter må hovedledninger for vann og avløp framføres.

Brukstillatelse for boligene kan ikke gis før offentlig kjørevei med fortau er bygget til og langs parsellene der boligene har sin adkomst.

Før boligene innen hvert delfelt kan tas i bruk skal tilhørende småbarnslekeplass være opparbeidet og utstyrt i henhold til godkjent utomhusplan.

Lekeplass felt F9 skal ferdigstilles senest 6 måneder etter at siste hus i området er ferdigstilt.

## § 7

### Andre bestemmelser

Alle forminner er fredet. Dersom man under arbeid i marken støter på et forminne skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører forminnet eller dets sikringssone på 5 meter.  
Akershus fylkeskommune skal straks varsles i hht. kulturminnelovens § 8.

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å gi bud  
dig i dag!



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglervært-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglervært-systemet.

Lukke til

# HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å førfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

## Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolighandelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

## Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

## Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på [www.help.no](http://www.help.no). Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

## Priser

### Borettslagsbolig

3 900,-

### Selveier- og aksjeleilighet

6 500,-

### Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt

9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel. Meglerforetaket mottar kr 1 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om prisendringer.

## HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

## Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon

# Forbrukerinformasjon om budgiving

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeblingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeblingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmebling § 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 osv. 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 interesser 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 interesser 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 budgivere 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"), avtalerettlig 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: Speidersletta 22, 1350 Lommedalen  
 Gnr. 99, bnr. 181Bærum kommune  
 Oppdragsnummer: 58160056

Epost: jo@aktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENTE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** kr:.....

**Beløp med bokstaver** kr:.....

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave.

**Nærvarende bud 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 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreforsynt 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 bud vil bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

**Ønsket overtakelsesdato:** .....

Budet baseres på opplysninger og salgvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.10.2016

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: ..... Referanse og tlf.nr.: ..... kr:.....

Egenkapital: ..... kr:.....

**Totalt:** ..... kr:.....

Egenkapitalen består av:  Salg av nærværende bolig eller annen fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn:..... Navn:.....

Fødselsnr.: (11 siffer): ..... Fødselsnr.: (11 siffer): .....

Adr.:..... Adr.:.....

Postnr.:..... Sted:..... Postnr.:..... Sted:.....

Tlf.arb.:..... Tlf.privat:..... Tlf.arb.:..... Tlf.privat:.....

E-post:..... Arb.:..... E-post:.....

Dato:..... Sign:..... Dato:..... Sign:.....

Kun for Aktiv Eiendomsmegling. På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Kl.	Akseptert
.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	Sted:.....
.....	.....	.....	.....	.....	Dato:.....
.....	.....	.....	.....	.....	Sign:.....

Oppdragsansvarlig: Johan Orlin, tlf.: 92 09 78 00, jo@aktiv.no

Orlin & Partners AS, Gml. Ringeriksvei 37, 1318 Bekkestua

Organisasjonsnr. 913168496





## Vi har Norges mest fornøyde boligkunder - for sjette året på rad!

I år igjen har vi blitt kåret til eiendomsmeglerkjeden med de aller mest fornøyde kundene i hele landet.\* Dette gjør oss ydmyke og stolte.

Vi takker for tilliten våre kunder har vist oss, og lover å fortsette å gjøre vårt aller beste for både nye og eksisterende kunder.

Vi vil også rette en takk til våre meglere som lever opp til forventningene og evner å sette kunden i fokus hver eneste dag!



Aktiv Eiendomsmegling har landets mest tilfredse boligkunder – for sjette året på rad

\* Av fire av de største eiendomsmeglerkjedene som er målt, se [kundebarometer.com](http://kundebarometer.com)

[aktiv.no](http://aktiv.no)